

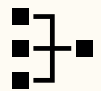


Umsetzung des Siedlungskonzeptes Achternmeer

ED 01



Prozesse anstoßen,
sukzessive Umsetzung



A 01, A 03, ED 04, ED 05



- Gemeindeverwaltung
- Anwohnerschaft
- Träger öffentlicher Belange



Planungs- und Investitionskosten



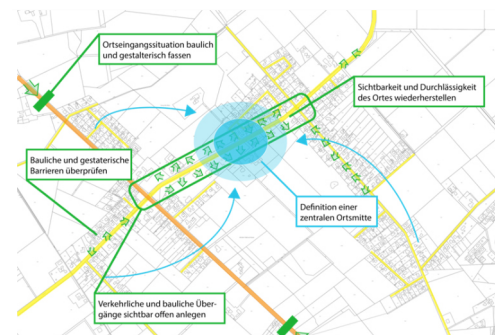
Klimaschutz und Klimafolgenanpassung beachten

Im GEK wurde die Ortschaft Achternmeer als Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Die Funktion liegt in Sicherung der Wohnnutzung und in der dezentalen Daseinsvorsorge. Mit den geplanten Neuausweisungen geht für die Ortschaft Achternmeer ein Bedeutungsgewinn einher. Die gesamte Ortschaft sollte - bei anwachsender Bevölkerungszahl - hinsichtlich der sozialen Infrastruktur und der Grundversorgung qualifiziert werden.

Beschreibung

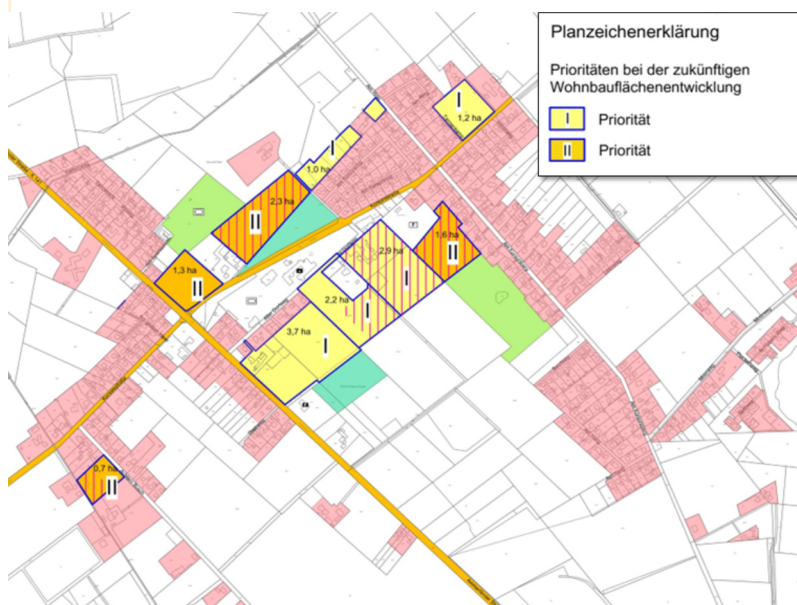
Das "Strukturkonzept" Achternmeer (2016) hatte zum einen die Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers und die Bildung einer Ortsmitte zum Inhalt, zum anderen sollten gestalterische-, funktionale- und städtebauliche Maßnahmen zur Verbesserung des Ortes identifiziert werden. Es wurden städtebaulich geeignete Entwicklungsflächen identifiziert, die es vorrangig zu realisieren gilt. Darüberhinaus wurden Ziele für das Ortsbild überlegt:

- Funktionale und gestalterische Aufwertung einzelner Platzbereiche
- Gestaltung der Orteingänge
- Landschaftspflegerische Maßnahmen Blickbeziehungen herstellen, Wahrnehmbarkeit des Ortskerns stärken



ORTSENTWICKLUNG ACHTERNMEER

Für die Bildung einer kompakten Siedlungsstruktur wurden die möglichen Entwicklungsbereiche mit Prioritäten versehen. Auch die Herausnahme von bereits dargestellten Wohnbauflächen aus der FNP-Darstellung wurde empfohlen (vgl. A 03).



Neben dem Flächenmanagement und Ortsgestaltung sind flankierende Maßnahmen anzudenken, die die Ortschaft zukunftsfähig aufstellen:

- Neue Wohnformen / Besondere Wohnprojekte ermöglichen
- Soziale Infrastruktur sichern und weiterentwickeln
- Versorgungsinfrastruktur schaffen (Dorfläden, o.ä.)
- Verkehrssicherheit erhöhen
- Attraktivität der Ortsmitte steigern

Aufgrund der vielschichtigen zukünftigen Anforderungen ist die Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm zu prüfen.



Beratungsangebot zur Umnutzung von Hofstellen schaffen

ED 02



Infoabend + zugängliche Informationen



A 01, A 03, ED 04



- Gemeindeverwaltung
- Anwohnerschaft
- LK Oldenburg



Personalkosten,
Beratungsvertrag 10.000 €



Nachnutzung von Beständen

Die Maßnahme sollte als zweistufiges Beratungsangebot ausgebaut werden:

- Informationsabend (gesetzlicher Rahmen, Genehmigungspraxis), ggf. durch Fachbüro
- Schaffung einer Anlaufstelle für Einzelberatungen
- Erstellen einer Broschüre



Beschreibung

Insbesondere für die kleineren Ortschaften, die sich im Rahmen der Eigenentwicklung entfalten sollen, sind Möglichkeiten wie die Nachnutzung leerstehender Hofstellen oder die Umnutzung von ehemaligen Stall-/Nebengebäuden wichtige Wohnraumpotenziale. Der gesetzliche Rahmen ist hier allerdings eng gesetzt, um die Belange aktiver Landwirtschaft nicht einzuschränken. Mitunter verhindern aber gerade diese Schutzmechanismen aktive Landwirte daran sich ein zweites Standbein außerhalb der Landwirtschaft aufzubauen (z.B. „Ferien auf dem Bauernhof“).

Es ist deshalb wichtig interessierte, aktive oder ehemalige Landwirte über die grundsätzlichen Möglichkeiten der baulichen Umnutzung von Hofstellen aufzuklären.

Im Beteiligungsprozess zum GEK wurden folgende Nutzungen als wünschenswert erachtet, wie Wohnraum für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Ferienwohnen und Wohnen für Senioren. Als zusätzliche Nutzung wurde auch die Möglichkeit zur Bereitstellung von Wohnmobilstellplätzen gesehen.

„Gemeinsam alt werden auf dem Woltershof“ (in Lingen)
Senioren-Hof WG mit 10 Mietwohnungen (<https://www.naturerlich-to-huus.de/>)



 Best Practice

Hof Ohlroggen
Generationsübergreifender Wohnraum mit regelmäßigen gemeinschaftlichen Veranstaltungen in Westerstede-Ocholt
<https://hof-ohlroggen.de/>



FERIENWOHNUNGEN IM SCHWEINESTALL

FERIENGÄSTE BRINGEN NEUES LEBEN AUF DEN HOF IM MÜNSTERLAND



COWORKING IM KUHNSTALL

COWORKING AUF DEM BAUERNHOF IM KREIS BORKEN
SCHAFFT GEMEINSCHAFT IM LÄNDLICHEN RAUM

Praxisleitfaden Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude, Landwirtschaftskammer NRW

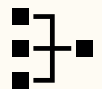


Bedarfsgerechte Schaffung und Erhaltung von Gemeinschaftseinrichtungen

ED 03



Vorklärung notwendig



ED 04



- Gemeindeverwaltung
- Ortsvereine/Vereine
- Anwohner/-Dorf-gemeinschaft



Planungs-, -Investions- und Folgekosten



Klimaschutz und Klima-anpassung beachten

Jede gemeinnützige Maßnahme muss auch von der jeweiligen Dorfgemeinschaft, dem jeweiligen Ortsverein gewollt und getragen werden. Da mitunter die Investitionskosten und insbesondere die Folgekosten (Betrieb und Pflege) erheblich sind, können Projekte nur sukzessive und nach einer Prioritätensetzung durchgeführt werden. Ggf. örtliche Ideenwettbewerbe zu den gewünschten Projekten durchführen. Wie stellt sich die jeweiligen Interessengruppen (Dorfgemeinschaft/Ortsverein oder andere Interessengruppe) das Projekt konkret vor?

Beschreibung

Im GEK wurde das Ziel formuliert, eine ausreichende Grundausstattung an sozialen Einrichtungen zur Verfügung zu stellen. Dabei gilt es vorhandene Einrichtungen zu erhalten bzw. den heutigen Bedürfnissen anzupassen und Defizite mit adäquaten Lösungen auszugleichen. Im GEK wurde deshalb eine Grundversorgung in Abhängig von Lage und Funktion der Ortschaft als Ziel formuliert (s. Kasten). Stehen noch Alternativen, wie Dorfkneipen, Vereinshäuser, Museen oder Bildungsstätten zur Verfügung sind zunächst die Möglichkeiten einer gemeinschaftlichen Nutzung zu eruieren. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren und politischen Diskussionen fehlen - unter Einbeziehung der genannten Alternativen - in folgenden Ortschaften eine entsprechende Ausstattung:

- Harbern I fehlt ein Dorfplatz o. ä.
- Achternholt fehlt ein Dorfplatz + Raum (Verflechtungsbereich)
- Fehlender Treffpunkt in Südmoslesfehn
- Fehlender Treffpunkt in Tungen
- Fehlender Veranstaltungsort mit Mehrgenerationenplatz in Hundsmühlen

Innerhalb der Dorfgemeinschaften müsste im Vorfeld geklärt werden,

- Wo genau liegt der Bedarf → Klare Projektbeschreibung
- Gibt es mögliche Kooperationen zwischen den Interessengruppen?
- Gibt es ein breites Interesse und Bereitschaft, ein Projekt durchzuführen und auch zu unterhalten?
- Gibt es geeignete Standorte/leerstehende Gebäude/An- oder Ausbaumöglichkeiten?

Erst im Rahmen einer konkreten Projektbeschreibung kann eruiert werden, ob und wie eine Umsetzung in Wege geleitet werden kann und ob eventuell Fördermöglichkeiten generiert werden können (z.B. Programm der Dorferneuerung)



GEK: Zielversorgung (nach Siedlungsbereichen):

- Siedlungsschwerpunkt: DGH und Dorfplatz
- Siedlungspunkt: Kombiniertes DGH und Dorfplatz
- Verflechtungsbereich: Gemeinsames (kombiniertes) DGH und Dorfplatz
- Übrige Ortsteile/Dörfer: Versammlungsmöglichkeit (Raum) und Außenfläche



Prüfung: Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm

ED 04



Prüfprozess anstoßen



ED 05, ED 03, ED 02, ED 01, EH 06, A 03, O 01, T 01 T 02



- Gemeindeverwaltung
- Ortsvereine/Vereine
- Anwohner/-Dorfge-meinschaft



Personal- und Planungskos-ten und infolge Investion-skosten



Klimaschutz und Klimaaan-passung
→ Querschnittsthema

Die Aufnahme in das Dor-ferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen ist als Wettbewerb angelegt. Nicht jeder Antrag kann angenommen werden, die Fördermittel sind begrenzt. Der Prozess der Antragsstellung ist aufwendig und sollte bereits aufzeigen, welche Stärken und Schwächen in der Region vorhanden sind sowie Chancen und Entwicklungspotenziale benennen. Es ist bereits im Vorfeld an-zudenken, wie sich die Dorfregion kreativ mit den zukünftigen Herausforderungen auseinandersetzen will. Bereits zur An-tragsstellung sollte sich ein Planungsteam gebildet haben.



Beschreibung

In der Vergangenheit hat ein Großteil der Ortschaften in der Gemeinde einen Dorferneuerungsprozess (Einzelförderung) durchlaufen. Seit 2013 werden Dorfregionen über das Dorfentwicklungsprogramm gefördert. Eine Dorfregion sollte 3 - 5 Dörfer umfassen mit jeweils mindestens 350 Einwohnern. Insgesamt sollte die Dorfregion eine Bevölkerungszahl von 8.000 Personen nicht überschreiten. Ortschaften, die bisher keine Dorferneuerung durchlaufen haben, sind: Achternmeer, Westerholt, Harbern I, Klein Bümmerstede, und Südmoslesfehn. Die Dorferneuerungsprozesse in Achternholt (1999) und Oberlethe (2003) liegen lange zurück, sodass auch die Orte für die Bildung einer Dorfregion in Betracht kommen. Aufgrund der räumlichen Lage (landschaftliche Identität), Gemeinsamkeiten und bereits bestehender Kooperationen, könnte eine Dorfregion aus den Ortschaften **Achternmeer, Achternholt, Oberlethe, Westerholt und Südmoslesfehn** gebildet werden.

Da der Dorfentwicklungsprozess zeitaufwendig ist und eine aktive Bevölkerungsbeteiligung sowie Mitwirkung von örtlichen Akteuren (Vereine, Interessenverbände, Handwerk, Gewerbe) voraussetzt, ist zunächst die allgemeine Bereitschaft zu eruieren. Denn bereits die Antragsstellung ist eine komplexe Aufgabe. Nicht zuletzt muss auch die Verwaltung personell in der Lage sein, den Prozess zu steuern und zu begleiten.

Mit der Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm wird zumindest die Chance gewahrt, dass ein Teil der im GEK skizzierten Maßnahmen gefördert werden.

Beispiele förderfähiger Vorhaben in der Dorfentwicklung:

- die Gestaltung von dörflichen Plätzen, Wegen und Straßen,
- die Schaffung, die Erhaltung und den Ausbau dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen,
- die Schaffung, die Erhaltung und den Ausbau von Multifunktionshäusern, von Räumen zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie von Co-Working Spaces,
- die Schaffung, die Erhaltung, die Verbesserung und der Ausbau von Freizeit- und Naherholungseinrichtungen,
- die Erhaltung und die Gestaltung von ortsbildprägender oder landschaftstypischer Bausubstanz sowie deren Umgestaltung hin zu einem ortsbildprägenden oder landschaftstypischen Erscheinungsbild einschließlich der dazugehörigen Hof-, Garten- und Grünflächen,
- die Umnutzung der Bausubstanz land- und fortwirtschaftlicher Betriebe,
- die Umnutzung ortsbildprägender oder landschaftstypischer Bausubstanz,
- die Revitalisierung (Innenausbau) ungenutzter und leerstehender, ortsbildprägender oder landschaftstypischer Bausubstanz,
- den Abbruch von Bausubstanz einschließlich Entsiegelung nach Maßgabe eines Folgenutzungskonzeptes,
- die Dorfmoderation zur Unterstützung der Veränderungsprozesse in Dörfern und Dorfregionen,
- die Schaffung, Erhaltung und den Ausbau von sozialbezogenen dörflichen Infrastruktureinrichtungen als Kleinstvorhaben, je Dorfregion von der Aufnahme ins Dorfentwicklungsprogramm bis zum Ausscheiden insgesamt höchstens 30.000 Euro Zuschuss, je Vorhaben höchstens 2.500 Euro Zuschuss.



Alternative Versorgungsangebote schaffen

ED 05



Projekt anstoßen



ED 04, M 03



- Ortsvereine/Vereine
- Anwohner/-Dorfge-meinschaftschaft
- Gemeindeverwaltung



Kosten?



Klimaschonend, da tlw. Ver-sorgung vor Ort

Um alternative Versorgungs-angebote zu schaffen, müssen zunächst die Rahmenbedingun-gen konkret und passgenau geklärt werden. Wer soll versorgt werden, wie soll versorgt werden (stationär mobil, digital oder auch in Kombinationen, gibt es mögliche Akteure? Erst wenn die Aus-gabenstellung klar umrissen ist, können weitere Schritte eingeleitet werden. Weiterführender Hinweis für die Planung und Umsetzung:

Der Dorfladen in Bayern (Leitfaden für Gründung und Betrieb), Bayrisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



Best Practice

Beschreibung

Die Nahversorgung in den kleineren Ortschaf-ten zu verbessern, ist eine Zielsetzungen des GEK. Die Sicherung und Verbesserung gleich-wertiger Lebensverhältnisse in ländlich ge-prägten Bereichen ist ein vieldiskutiertes The-ma, das im Zuge einer alternder Bevölkerung immer drängender wird. In der jüngsten Ver-gangenheit wurden zur Lösungsfindung ver-schiedene Modelle, oftmals in Form von Pilot-projekten, erprobt. Dabei kommen folgende Versorgungsmodelle zum Einsatz:

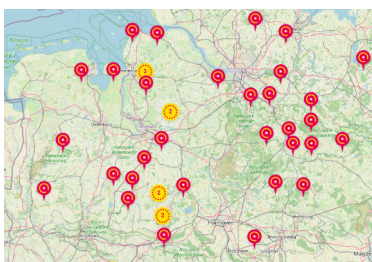
- Online-Einkauf bei örtlichen Ketten (incl. Lieferung)
- Mobiler Wochenmarkt (Verkaufsfahr-zeuge, regionale Produkte)
- Smart-Store 24/7
- Mobiler Dorfladen
- Dorf-/Hofladen mit Personal

Parallel dazu können, statt die „Ware“ zu den Kunden zubringen, durch zukunftsweisende Mobilitätskonzepte die Zugänglichkeit zu den Einkaufsmöglichkeiten in den Hauptorten er-leichtert werden.

Aufgrund der unterschiedlichen lokalen Rah-menbedingungen in der Gemeinde Warden-burg, bietet sich die Kombination unterschied-licher Lösungsansätze an. Während sich für die größere, kompakte Siedlungsstrukturen, wie Achternmeer und Tungeln mit mehr als 1.000 Einwohner:innen stationäre Einrichtun-gen anbieten, sind digitale und mobile Dienste eher in kleineren, verstreut liegenden Orts-chaften wie Harbern, Charlottendorf oder As-trup einzusetzen.

Um ein Projekt ins Leben zu rufen, braucht es eine „Initialzündung“. Diese kann von Bürger:innen, sozialen Trägern, Vereinen, Politik oder Verwaltung ausgehen. Je konkreter das Pro-jekt desto besser lassen sich „Akteursgemein-schaften“ bilden und Prozesse in Gang setzen. Ein wesentlicher Aspekt, der anfangs zu klä-ren ist, gibt es eine ausreichende Bereitschaft in der Bevölkerung die Angebote auch zu nut-zen oder diese auch ehrenamtlich zu begleiten bzw. in Teilen auch zu tragen.

Tante Enso - Beispiel für eine genossenschaftliche Dorfladen-Kette



Wie funktioniert das Modell?

Öffnungszeiten:

Der Laden ist durch eine Tante Enso-Karte rund um die Uhr zugänglich (24/7).

Einkauf:

Mit der Kundenkarte wird der Einkauf gescannt.

Personal:

nur zu bestimmten Öffnungs-zeiten (Ec-Zahlung oder Bargeld möglich).

Genossenschaftsmodell:

Tante Enso geht in Orte, wo Be-darf gesehen wird und die An-wohnerschaft es mitträgt: Mindestanzahl an Bürger:innen (ca. 350) Genossenschaftsanteil von jeweils 100 Euro ist zu erwerben → Mitbestimmung z.B.beim Sortiment.





Anlassbezogene, bedarfsangepasste wohnbauliche Entwicklung ermöglichen

ED 06



sukzessive Umsetzung



A 04, A 05, ED 02, ED 04,
O 01



- Gemeindeverwaltung
- Anwohner/-Dorfgemeinschaft



Planungskosten je nach
Umfang



Klimaschutz und Klima-
anpassung beachten

Die Herausforderung bei der Bereitstellung von Bauland liegt in der Gewährleistung, dass die angebotenen Grundstücke auch von "Einheimischen" erworben werden und demzufolge wirklich im Sinne der Eigenentwicklung umgesetzt werden.



Beschreibung

Im Zuge der Beteiligung zum GEK wurde vielfach der Wunsch geäußert, Baumöglichkeiten in den Dörfern zu schaffen, um eine Eigenentwicklung grundsätzlich zu ermöglichen. Insbesondere für die Kinder, die zum Teil ins Dorf zurückkehren und eigene Haushalten gründen wollen ist das Wohnraumangebot knapp bzw. nicht existend. Der Außenbereich ist klassisch der Bereich privilegierte Vorhaben des Land- und Forstwirtschaft und in jüngster Zeit auch der erneuerbaren Energiegewinnung.

Kleinräumige Erweiterungen in den Dörfern sollten zur Sicherstellung der Eigenentwicklung zugelassen werden, wenn sie städtebaulich sinnvoll sind und sich integrieren lassen, sprich das Ortsbild nicht stören. Bereits in der Vergangenheit hat die Gemeinde diese Entwicklungen durch das Aufstellen von Satzungen, Erweiterungen von Satzungsgebieten oder die Aufstellung von kleinräumigen Bebauungsplänen unterstützt. Planungsrechtlich meist nicht vorgesehen und deshalb schwierig ist das „Bauen in zweiter Reihe“, da sich diese Bebauung aus dem Bestand nicht ableiten lässt und sich somit nicht einfügt. Gerade bei tiefen Grundstücken bietet sich aber die Möglichkeit der Hintergrundstücksbebauung für die eigenen Kinder oftmals an.

Im Rahmen der Beteiligung wurden konkrete Bereiche für kleinräumige Erweiterungen genannt: Charlottendorf-Ost (v.a. im Bereich Friedensweg), Benthullen (Ergänzung der Bebauung im östlichen Teil der Ortschaft) oder Astrup, Höven und Westerborg (moderate Weiterentwicklung der Ortschaften entlang der Gemeindestraßen).

Beispiele für kleinräumige Erweiterung im Rahmen der Eigenentwicklung, die bereits in letzten Jahren umgesetzt wurden

